

# PREAMBULE

Le Plan local d'urbanisme de Sablons doit respecter les principes énoncés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH) repris par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. Ainsi le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux ;
- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances sonores de toute nature.

Par délibération du **21 mai 2002**, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de Sablons. Auparavant, le droit des sols de la commune a été régi par le **règlement national d'urbanisme** (R.N.U.) en l'absence de plan d'occupation des sols (P.O.S.). Les **objectifs poursuivis** sont les suivants :

- un accroissement raisonné de la population pour une amélioration des services dans le cadre d'une urbanisation pensée à l'échelle de la commune ;
- le renforcement de la centralité du village ;
- la poursuite du développement urbain dans le centre-village en utilisant les espaces disponibles et l'ouverture de certains espaces en dehors de la zone inondable dans le cadre de programmes concertés avec l'assentiment des acteurs concernés ;
- la conservation du secteur agricole dans les zones déterminées en accord avec le monde agricole ;
- le développement de la Zone industrialo-portuaire dans le cadre de la communauté de communes et en accord avec la CNR ;
- l'ouverture des sites en faveur de l'implantation d'entreprise non polluantes et de petite taille dans la partie sud de la zone industrielle et portuaire située sur le territoire de Sablons ;
- la conservation des conditions actuelles et futures du cadre de vie ;
- l'extension du maillage en parallèle de la poursuite du développement urbain en intégrant les éléments de sécurité utiles
- la maîtrise des flux engendrés par les déplacements routiers sur le territoire communal.

D'autre part, le conseil municipal a décidé de soumettre **à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées** les études pendant toute la durée du projet d'élaboration par l'organisation de réunions publiques, par voies d'information et d'affichage (article L 300-2 du code de l'urbanisme).

- « L'ARRET » DU P.L.U. DU 24 NOVEMBRE 2009

La commune de Sablon a arrêté son P.L.U. le 24/11/2009 à la suite de cet arrêt, les services de l'Etat ont émis un avis favorable, avec un certain nombre de remarques et recommandations.

Parmi celles-ci, apparaissent une réserve majeure, en matière de consommation de l'espace, consommation trop importante due essentiellement à une densification de l'habitat trop faible dans les zones « U » du futur P.L.U., réserve également reprise par le conseil général, la chambre d'agriculture, ainsi que par le SCOT (avis fortement réservé).

La prise en compte de ces réserves, nécessite tant sur le plan graphique que réglementaire des modifications importantes.

- Suppression des zones AU initialement prévues.
- Création « d'orientations d'aménagement » destinées à assurer une densification minimum sur certains sites.
- Modification de densité etc .....

L'ensemble de ces modifications impliquaient pour la commune de Sablon, de mener une nouvelle concertation pour informer et faire participer les habitants de la commune, les propriétaires fonciers, les agriculteurs, des modifications envisagées, ainsi que la nécessaire validation du SCOT.

La commune de Sablon, compte tenu de l'allongement des délais, que cela impliquait, a souhaitée reprendre la procédure « d'arrêt » de son P.L.U., afin de ne pas fragiliser sur ce point son futur document d'urbanisme.

- LA « GRENELLISATION » DU P.L.U.

Dans son projet, la commune a particulièrement insistée sur la prise en compte des données environnementales qui caractérisent son territoire.

Elle a également suivi dans son document nouvellement arrêté, les orientations du SCOT. Le contrôle de son expansion urbaine, et la densification des zones U (hors zones contraintes par le P.P.R.I.) afin d'assurer une protection pérenne des zones agricoles.

Bien qu'une partie des travaux et études liés à la « grenellisation » (prise en compte des lois Grenelle I et II) de son document d'urbanisme soient réalisés et traduit dans son P.L.U., la commune n'a pas souhaité retarder plus longtemps la procédure d'approbation de son P.L.U.

Il est important de rappeler que la commune de Sablon n'a pas de P.O.S. Cette absence de document d'urbanisme rélementaire a pour conséquence, entre autre, d'empêcher toute procédure de Z.A.C. et notamment celle nécessaire à la mise en œuvre de la Z.I.P.(Zone Industrielle et Prioritaire).